



Commune de Saint Aubin-sur-Mer

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Approuvé le 30 Janvier 2013



PREFECTURE DU CALVADOS

31 JAN. 2013

COURRIER

3.1.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

N.I.S
Audrey R. Neill

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I/ Valoriser le cadre de vie des habitants.....	7
A/ Rééquilibrer le territoire vers une meilleure cohésion entre les quartiers :.....	8
B/ Développer une offre diversifiée de logements correspondante aux besoins des populations nouvelles :.....	10
C/ Maintenir et développer les circulations douces	11
D / Préserver et développer les espaces verts.....	11
II / Développer l'attractivité de la commune, du bourg ..	13
III/ Conserver le patrimoine de la commune	15
A / Préserver le patrimoine naturel.....	15
B / Préserver le patrimoine bâti remarquable	16
Synthèse Cartographique	17

INTRODUCTION

L'article L 123-1 du Code de l'urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues. ». Le PADD constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire (article L 123-1 du code de l'urbanisme).

Conçu à l'échelle communale, le PADD est un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et de développement durable engagées par les élus pour les 10 ans à venir. Le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans une démarche de développement durable dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Les orientations prévues dans le PADD de la commune de Saint Aubin sur mer sont compatibles avec le document de planification qu'est le SCOT Caen-Métropole en cours d'élaboration.

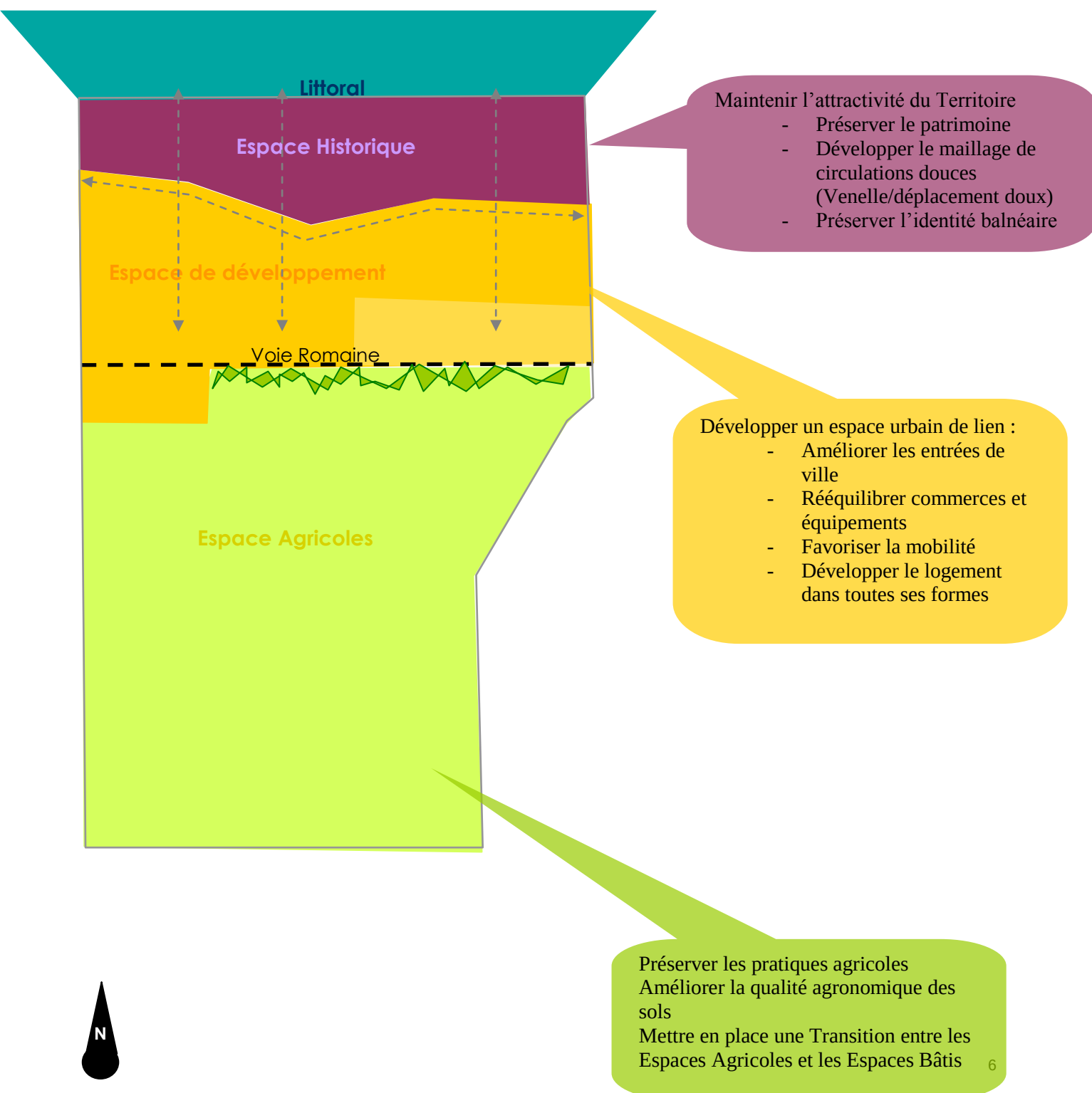
Les orientations du PADD de Saint Aubin sur mer :

- 1- Valoriser le cadre de vie des habitants
- 2- Développer l'attractivité du bourg
- 3- Conserver le patrimoine du territoire communal

►► Portée juridique du PADD:

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire, ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

Vers une cohérence du territoire communal



I/ Valoriser le cadre de vie des habitants

❖ Rééquilibrer le territoire vers une meilleure cohésion

- ❖ Rééquilibrer la localisation des services et équipements de la commune par rapport aux nouveaux quartiers.
- ❖ Conforter l'offre commerciale du bourg historique
- ❖ Soutenir le Développement des circuits courts pour l'approvisionnement en produits frais au cœur des nouveaux quartiers
- ❖ Contenir le développement de l'habitat au nord de la voie romaine
- ❖ Préserver le territoire agricole et traiter ses franges par la mise en place de haies bocagères

❖ Offrir des logements diversifiés correspondant aux besoins des populations nouvelles

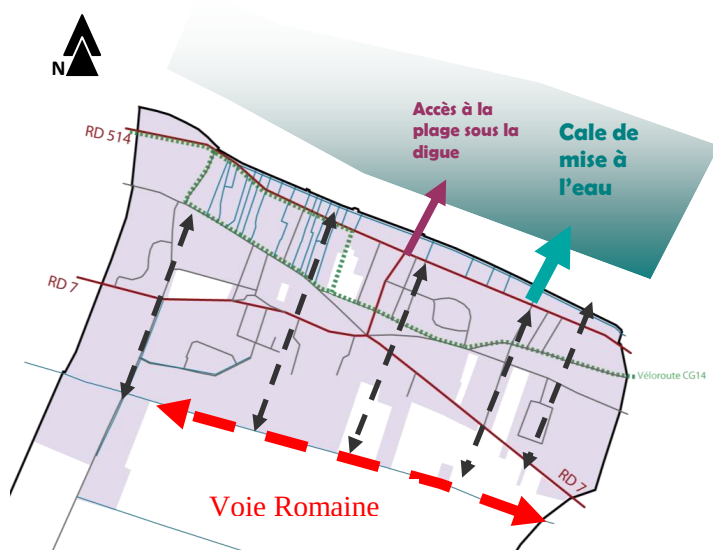
❖ Diversifier les modes de déplacements :

- ❖ Mener une réflexion sur le développement des accès à la mer en fonction des usages
- ❖ Poursuivre le réseau des venelles dans les quartiers nouveaux
- ❖ Adapter les stationnements aux besoins différents
- ❖ Encourager les déplacements doux sous toutes leurs formes

❖ Développer les espaces verts comme facteur d'intégration sociale et paysagère

- ❖ Conforter les surfaces végétalisées existantes du bourg
- ❖ Valoriser les entrées de ville
- ❖ Accompagner les nouvelles zones urbanisées d'espaces verts diversifiés (espaces verts, de jeux et de promenade)

A/ Rééquilibrer le territoire vers une meilleure cohésion entre les quartiers :



La municipalité actuelle souhaite donc développer des équipements en proximité des quartiers d'habitations récents et futurs. La voie romaine doit former la limite d'urbanisation Sud de la commune.

Le maillage de circulations douces doit permettre de desservir l'ensemble des quartiers d'habitations, et notamment en perpendiculaire du littoral et des voies de circulations principales (RD 514 RD 7). Le PLU doit donc intégrer, dans les nouvelles zones d'habitat des circulations douces. Pour maintenir les circulations piétonnes les venelles seront classés en tant qu'espaces remarquables au sein du PLU, notamment comme éléments structurants du paysage littoral de Saint Aubin

Une réflexion sur l'accès à la mer doit être menée car le seul accès de « mise à l'eau » se situe à l'est du territoire. De plus, il existe des conflits d'usage entre les baigneurs, les pêcheurs, les plaisanciers. La réglementation en matière d'accès au domaine maritime interdit le stationnement sur la plage .

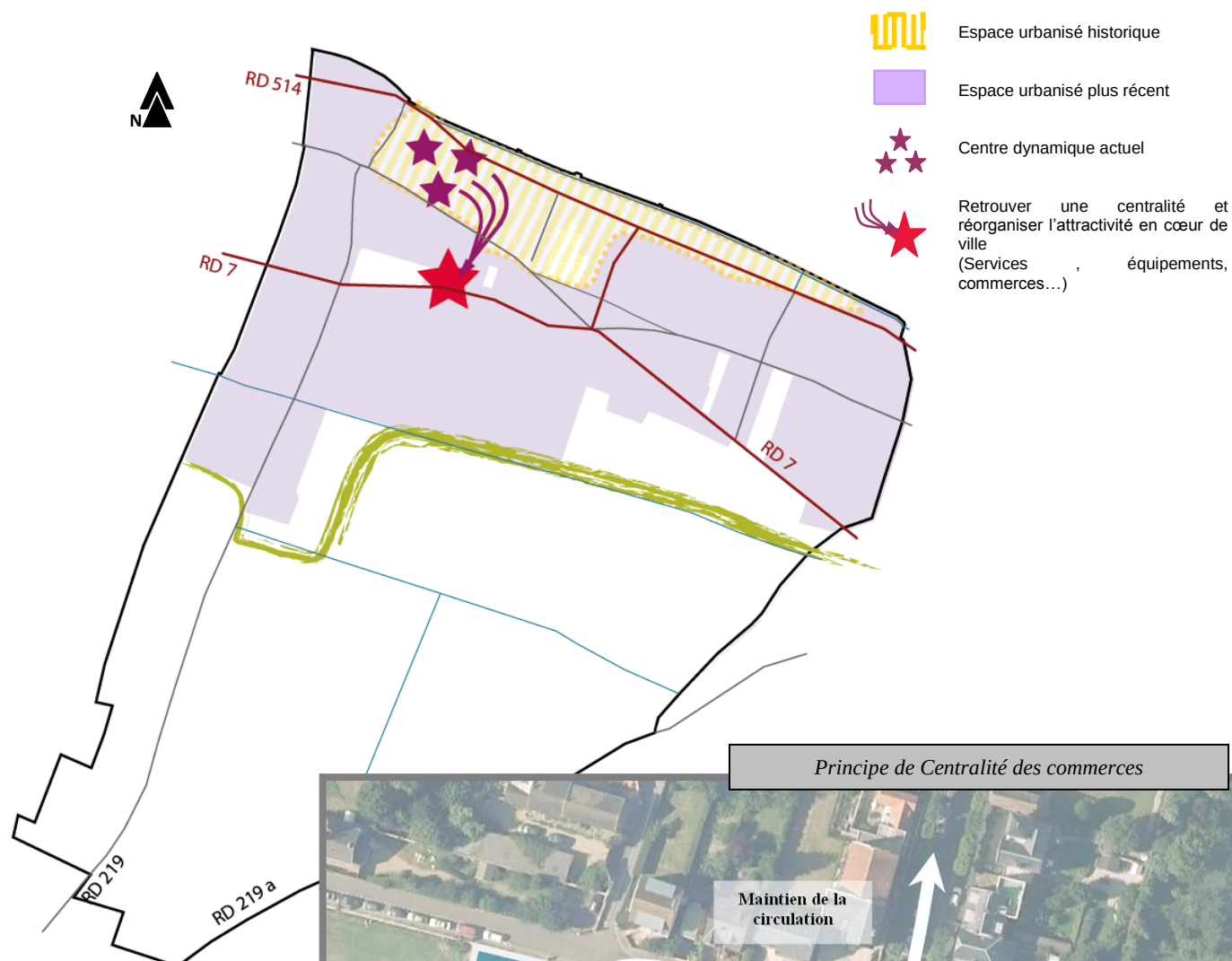
Or, La circulation, le trafic et le stationnement sont des problématiques inhérentes à l'accès à la mer, notamment pour les tracteurs et les remorques qui par la force des choses se garent sur la plage. Il s'agit donc de trouver un stationnement sur le boulevard maritime ou le long de la rue Pasteur.

La centralité passe aussi par la pérennisation de l'offre commerciale :

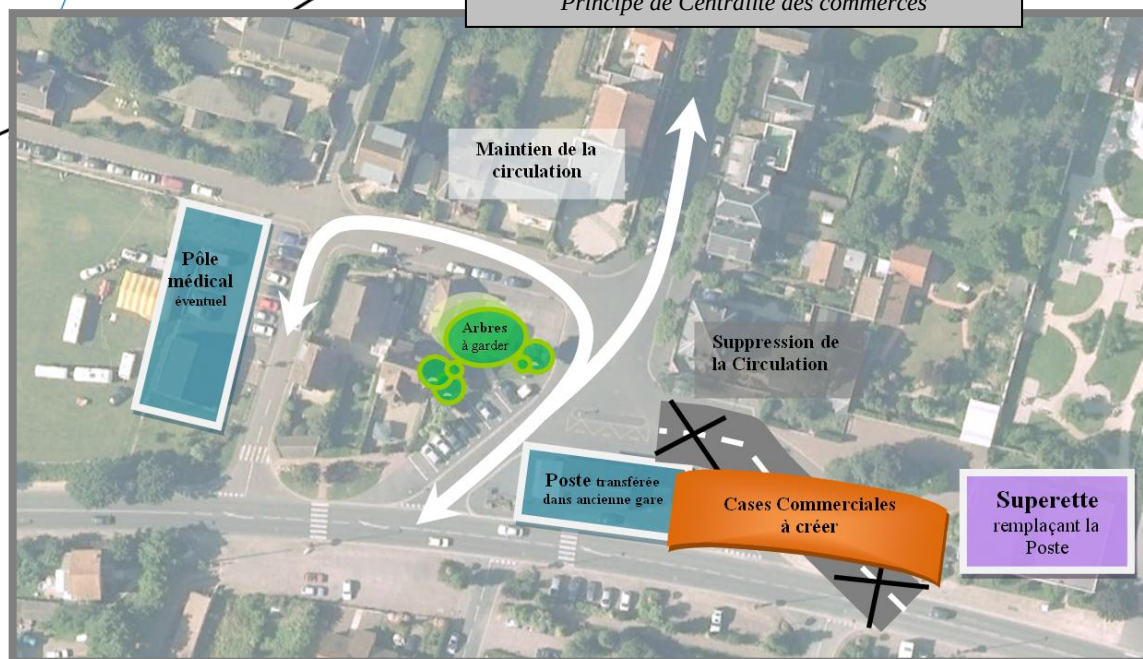
L'offre commerciale est conséquente à Saint Aubin, mais mérite, comme pour les équipements un rééquilibrage de sa localisation et une modernisation des structures. Le stationnement et l'accessibilité seront intégrés au projet afin de permettre une offre cohérente par rapport aux besoins.

Il s'agit donc de retrouver une centralité à un espace qui accueille le commerce de proximité et les différents services qu'offre actuellement la commune.

Rééquilibrer le territoire vers une meilleure cohésion entre les quartiers :



Principe de Centralité des commerces



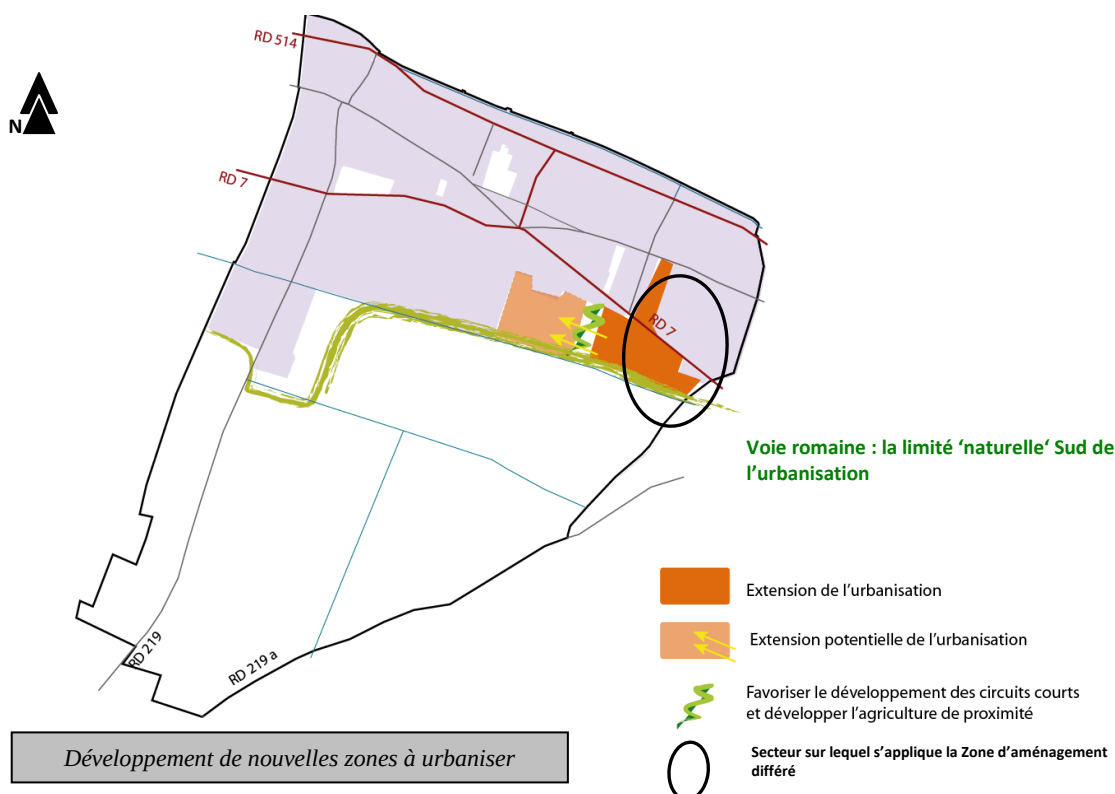
B/ Développer une offre diversifiée de logements correspondante aux besoins des populations nouvelles :

Saint Aubin est soumis au phénomène de vieillissement de la population, général en Basse-Normandie, mais particulièrement prégnant sur la côte. Ainsi, Saint Aubin, dans un objectif de maintien de ses équipements et de la mixité de population fait le choix de développer un habitat qui attire des populations nouvelles :

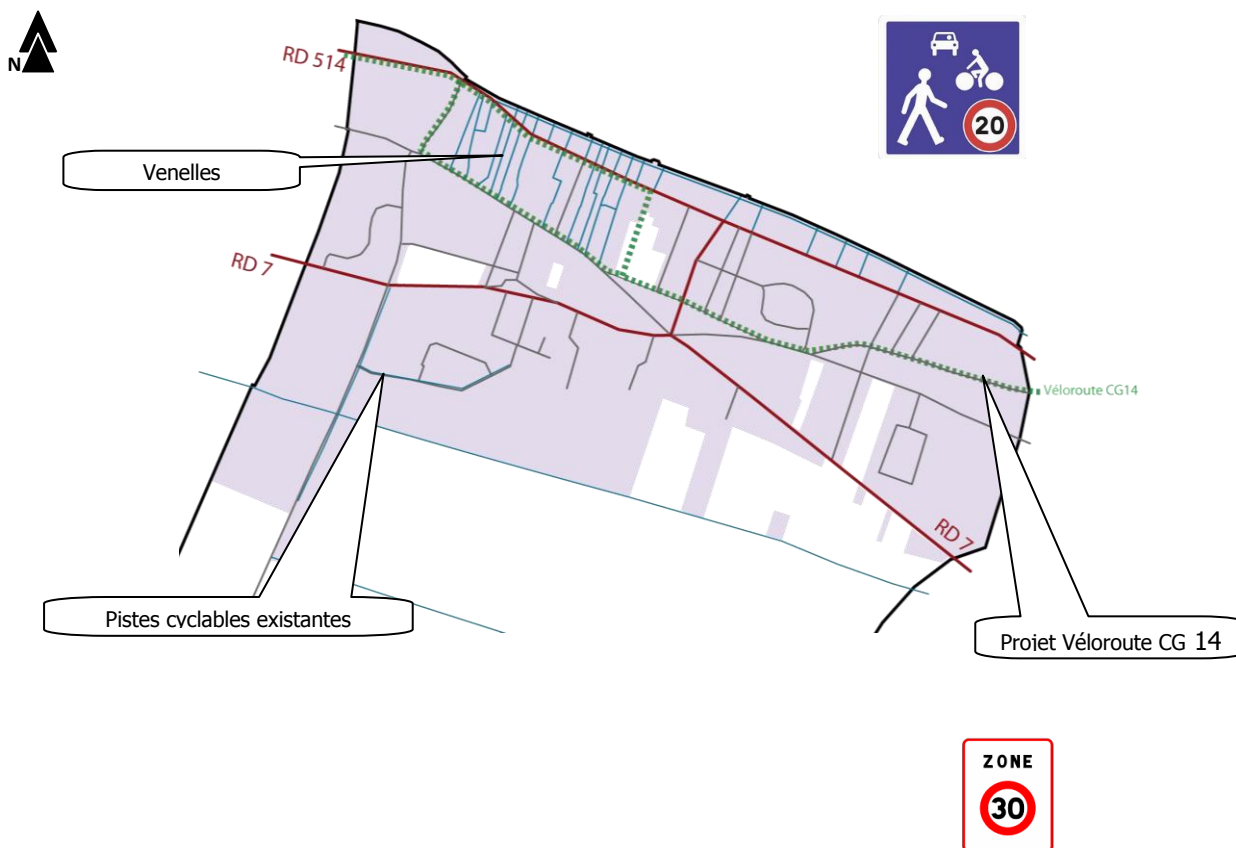
- La densité et la mixité de l'habitat seront renforcées par le comblement des « dents creuses » qui sont des terrains encore libres de constructions ou de grands terrains inégalement bâtis,
- De nouvelles zones de développement sont prévues, en continuité des espaces bâtis actuels et sans dépasser la voie romaine, limite choisie de l'urbanisation - Les constructions neuves y auront une densité minimale de 20 logements / ha, **hors voiries et réseaux divers.**
- Certains secteurs stratégiques par leur position sur la commune permettront le développement de l'urbanisation (proximité des voies de dessertes automobiles et piétonnes, proximité des zones urbanisées, des commerces et des équipements en projet)
- **Dans les opérations de plus d'un hectare, 11% du nombre de logements construits sera dédié au logement locatif social.**

La commune a connu une progression générale depuis les années 1970 de 0,7% par an avec des périodes de croissance plus forte allant jusqu'à 3% /an. La population communale est passée de 1050 habitants en 1968 à environ 2000 habitants en 2010. La municipalité, pour répondre à cette croissance continue, préconise la création d'environ **140** logements d'ici 2025 soit environ **7.5ha** . à urbaniser dans un premier temps, afin d'atteindre une population communale d'environ **2100 habitants**.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune a mis en place sous le POS, une zone d'aménagement différé sur une grande partie du secteur prévu pour « l'extension de l'urbanisation ».



C/ Maintenir et développer les circulations douces



Ce projet a pour objectif de créer un lien entre l'ensemble des quartiers de Saint Aubin, de permettre le déplacement sécurisé de la population et notamment des enfants, et des familles entre les quartiers d'habitations, les commerces, les équipements et la mer. La municipalité envisage les circulations douces comme facteurs de lien social. Les déplacements doux sont très utilisés à Saint Aubin, par les habitants, mais aussi par les touristes (résidents du camping et des résidences secondaires). Cette trame de circulation est un atout de la commune qu'il convient de maintenir et surtout de développer.

D / Préserver et développer les espaces verts



Au sein du bourg, il existe trois espaces végétalisés accessibles au public : le parc Pillier situé entre la mairie et la mer, le pré de l'Eglise et la coulée verte qui traverse le lotissement du vallon bleu, récemment aménagée. Ces espaces sont primordiaux pour l'équilibre de la commune. Ils contrastent avec la densité du bâti, offrent des terrains de jeux et des espaces ombragés, apportent des conditions propices à la promenade et aux loisirs et aussi des milieux favorables à la biodiversité. Pour toutes ces raisons, le PLU doit impérativement protéger ces lieux et encourager la création de d'autres espaces végétalisés dans le but de créer des continuités à travers le territoire communal. L'un d'entre eux est repéré au titre des Espaces Boisés Classés. D'autres espaces de surface plus petite, étaient eux aussi repérés comme Espaces Boisés Classés au POS : le jardin d'une propriété située entre l'église et la mer, une haie séparative entre deux propriétés au cœur du bourg et des plantations ornementales réalisées

le long du mur du cimetière. La municipalité souhaite repérer des haies au titre de l'article L-123-1-7. Cet article vise à protéger ces haies (ou jardin ou vergers) principalement de l'arrachage et oblige à planter lorsque ce n'est pas végétalisé.

Les linéaires repérés se situent essentiellement en lisière entre l'urbanisation et la zone agricole comme par exemple le long de la voie romaine, mais aussi certaines sections de haies existantes.



La municipalité concrétise cette intention de « verdissement de la commune » dans ses projets à venir et prévoit d'intégrer :

- la création de lotissement avec gestion des eaux pluviales sur la parcelle par des solutions douces.
- la création de jardins familiaux
- la structuration des projets d'urbanisation futurs par le traitement d'espaces paysagers.

Par ailleurs, la commune s'investit déjà beaucoup dans le fleurissement et la gestion différenciée de ses espaces verts. Ceci apporte un net bénéfice au cadre de vie des habitants et il convient de le poursuivre sur l'ensemble du territoire ainsi que dans les années à venir.

II / Développer l'attractivité de la commune, du bourg

- ❖ **Maintenir l'offre de services et d'équipements de la commune et préserver les systèmes de défense contre la mer**
- ❖ **Faciliter l'accès et le stationnement auprès des commerces**
- ❖ **Maintenir et diversifier l'offre touristique en liaison avec la Communauté de communes**
- ❖ **Encourager l'accueil touristique à domicile**
- ❖ **Conforter les activités sportives et culturelles de qualité**
- ❖ **Conserver le patrimoine balnéaire du bourg et préserver les cabines de plage**

Plusieurs facteurs attirent les populations nouvelles à St Aubin sur Mer :

- La situation littorale
- Le cadre de vie particulièrement agréable
- La proximité de Caen
- L'animation d'un bourg
- La diversité des commerces de proximité
- Les équipements
- Un patrimoine important

Cette situation plutôt flatteuse pour les élus devient un défi pour les années à venir :

« Comment conforter l'attractivité du bourg tout en maîtrisant le développement de l'urbanisation ? »



Certains caractères de cette attractivité sont plus fragiles que d'autres et méritent d'être soutenus et encouragés par la municipalité. Les commerces sont aujourd'hui dispersés dans deux anciennes et étroites rues où le stationnement est difficile et où les extensions des commerces sont impossibles. L'un des enjeux réside dans le maintien des commerces de la commune qui se traduit par différentes actions :

- Faciliter le stationnement et l'accès aux commerces
- Maintenir l'offre de commerces en dynamisant leur attractivité
- Rééquilibrer l'emplacement des services et équipements de la commune par rapport aux nouveaux quartiers.

L'attractivité de St Aubin se manifeste également dans le domaine du tourisme. Cette activité génère en saison estivale, une certaine animation dans la commune et participe également à la bonne santé des commerces. Il existe déjà une grande quantité d'hébergements sur la commune toutefois, on peut noter le manque d'hôtellerie de confort (phénomène présent sur l'ensemble de la côte de Nacre). La mer offre une multitude d'activités de plein-air qui complètent les activités sportives annuelles.

III/ Conserver le patrimoine de la commune

❖ **Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune**

- ❖ Favoriser un respect de l'environnement et Soutenir une agriculture durable
- ❖ Encourager l'entretien du patrimoine du centre ancien (venelles, digue, villas, ...)
- ❖ Mettre en place un 'Label Ravalement' dans le centre ancien
- ❖ Rénover le patrimoine remarquable communal (marché couvert notamment).

❖ **Mettre en place des démarches de développement durable et de haute qualité environnementale pour les opérations nouvelles**

❖ **Valoriser les vues remarquables sur le patrimoine bâti et paysager au sein du bourg**

A / Préserver le patrimoine naturel

- La commune travaille actuellement sur un meilleur respect de l'environnement, via une pratique respectueuse pour l'entretien des espaces verts. Elle souhaite donc soutenir ces principes et en faire la promotion auprès de ses habitants et de ses agriculteurs. Ainsi le secteur de maraichage intégré aux nouveaux quartiers d'habitations serait de préférence exploité en agriculture biologique.
- L'amélioration de la qualité de la ressource en eaux, de la qualité des eaux de baignade est aussi un objectif communal. La replantation de haies sur le domaine public en limite de l'urbanisation doit permettre de limiter le ruissellement des eaux, d'en accentuer l'infiltration par les racines des végétaux et ainsi diminuer le phénomène de lessivage des sols.
- Un principe de cohabitation (périmètre de réciprocité) sera mis en place entre les exploitants et les non-agriculteurs pour un meilleur partage de l'espace agricole dans ses usages et ses pratiques. (Centre Equestre)
- Le cadre de vie de Saint Aubin est perçu favorablement : une commune littorale avec un secteur rural qui couvre le Sud de la commune, un bon niveau d'équipement, une ville dynamique au cœur d'un bassin de vie attractif. Ce cadre de vie de qualité reste un ensemble fragile qui est soumis à de multiples pressions et notamment humaines. La préservation de ce cadre de vie est un enjeu majeur

pour la municipalité qui souhaite conserver ses atouts environnementaux.

- Le maintien du patrimoine naturel demande le soutien et la mise en place de démarches exemplaires en matière de développement durable (gestion équilibrée des richesses, réduction des déplacements polluants, réponses adaptées aux besoins des habitants en matière de service et d'équipements, etc.).
- Les projets d'aménagement et de construction intégreront une haute valeur environnementale en respectant des critères techniques écologiques conformément aux lois du Grenelle 2.
- La préservation de l'espace littoral comme site exceptionnel en termes de biodiversité (colonies animales et végétale au cœur de l'estran ...)

B / Préserver le patrimoine bâti remarquable

- Il existe un patrimoine bâti important tant en quantité qu'en qualité.
 - L'organisation du bourg et son architecture particulière laissent voir des constructions, densément implantées, hautes, resserrées, anciennes et parfois insolites comme le bâtiment accueillant la mairie, le casino, le front bâti visible depuis la mer
- Des vues patrimoniales devront être mises en valeur. Le vallonnement de la commune offre depuis les points hauts des perspectives visuelles sur le bourg, sur le littoral ou sur les communes voisines. Des mesures de préservation de certains points de vue devront guider les choix d'aménagement de la commune.

Synthèse Cartographique

Assurer la cohérence territoriale

Assurer un développement urbain harmonieux

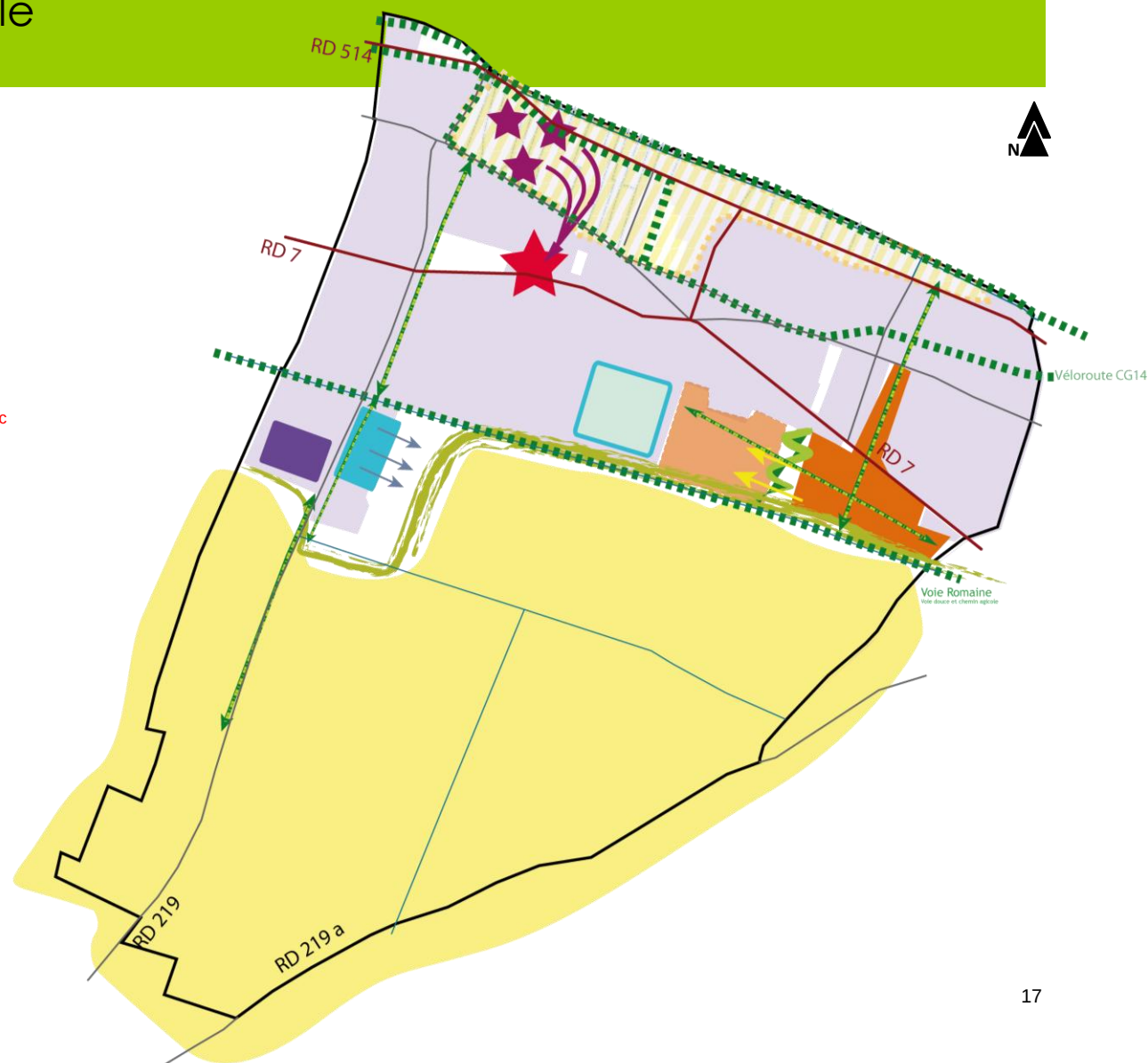
-  Zone urbanisée
-  Zone artisanale
-  Extension de l'urbanisation
-  Extension potentielle de l'urbanisation
-  Préserver le centre ancien, (venelles, bâti et digue...)
-  Equipements à développer : Centre equestre (en cohérence avec la zone agricole)
-  Espace agricole à préserver

Développer la cohésion économiques

-  Centre dynamique (commerces, services, équipements, activités ...)
-  Centraliser l'attractivité (commerces, services, équipements, activités ...)
-  Favoriser le développement des circuits courts et développer l'agriculture de proximité
-  Limite de l'urbanisation calquée sur la voie romaine

Développer les modes de déplacements doux

-  Préserver les venelles dans leur fonctionnalité d'accès piéton et cycles au littoral
-  Développer les itinéraires piétons et cycles dans les nouveaux quartiers d'habitat et en profondeur dans le tissu urbain existant
-  Maintenir la voie romaine comme chemin rural, accessible à tous
-  Soutenir le projet de Véloroute



Préserver et développer le patrimoine sur le territoire communal :

Préserver l'équilibre urbain

-  Zone urbanisée ou à urbaniser
-  Zone urbanisée en Espaces proches du Rivage :
Caractère littoral particulier à prendre en compte -
Identité balnéaire à mettre en valeur
-  Préserver le centre ancien, (venelles, bâti et
digue...)
-  Espaces verts
-  Préserver l'agriculture et reconnaître la
valeur des paysages agricoles
-  Permettre le développement d'une agriculture de
proximité au sein de la zone d'habitat

Maintenir et mettre en valeur les éléments patrimoniaux

-  Cônes de vue participant de la qualité des
paysages / A préserver
-  Préserver le Cap Romain, comme un site na-
turel remarquable
-  Préserver les venelles comme éléments
paysagers remarquables
-  Préserver et Développer les cheminements comme
vecteur d'échange au sein de la commune

Les espaces verts : lieux d'échange et de vie

- Préserver les éléments du paysage urbain ou agricole :
-  Alignement d'arbres
-  Haies
-  Espaces verts
-  Limite de l'urbanisation : Travail sur l'intégration bâtie à
réaliser (Paysagement, ...)

